

SURAT EDARAN

Kepada

SEMUA BANK UMUM SYARIAH DAN UNIT USAHA SYARIAH

DI INDONESIA

Perihal : Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

---

Sehubungan dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 137, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4896) dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 103, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5247) serta dalam rangka meningkatkan kehati-hatian bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang melakukan penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah dan pembiayaan kendaraan bermotor, perlu untuk mengatur mengenai penerapan kebijakan produk pembiayaan kepemilikan rumah dan pembiayaan kendaraan bermotor oleh Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) dalam Surat Edaran Bank Indonesia sebagai berikut:

I. KETENTUAN ...

## I. KETENTUAN UMUM

### A. Latar Belakang

1. Peningkatan permintaan pembiayaan kepemilikan rumah, dan pembiayaan kendaraan bermotor yang sangat tinggi berpotensi menimbulkan berbagai risiko bagi BUS dan UUS.
2. Pertumbuhan pembiayaan kepemilikan rumah yang sangat tinggi juga dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubble*), sehingga dapat meningkatkan risiko kredit bagi BUS dan UUS yang memiliki eksposur pembiayaan properti yang besar.
3. Untuk tetap dapat menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan di masa yang akan datang, perlu adanya kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang dapat timbul, termasuk pertumbuhan pembiayaan kepemilikan rumah dan pembiayaan kendaraan bermotor yang berlebihan.
4. Kebijakan dalam rangka meningkatkan kehati-hatian BUS dan UUS dalam penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah dan pembiayaan kendaraan bermotor serta untuk memperkuat ketahanan sektor keuangan dilakukan melalui penetapan besaran *Financing to Value*, penyertaan (*sharing*), dan uang jaminan (*deposit*) untuk pembiayaan kepemilikan rumah dan uang muka (*down payment*) untuk pembiayaan kendaraan bermotor dengan memperhatikan karakteristik produk perbankan syariah.

### B. Pengertian ...

## B. Pengertian

1. Pembiayaan Kepemilikan Rumah yang selanjutnya disebut KPR iB adalah pemberian pembiayaan kepada nasabah dalam rangka kepemilikan rumah dengan menggunakan akad berdasarkan prinsip syariah.
2. Pembiayaan Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disebut KKB iB adalah pemberian pembiayaan kepada nasabah dalam rangka kepemilikan kendaraan bermotor dengan menggunakan akad berdasarkan prinsip syariah.
3. *Financing to Value* yang selanjutnya disebut FTV adalah perbandingan antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh BUS atau UUS terhadap nilai agunan pada saat awal pemberian pembiayaan dalam rangka kepemilikan rumah.
4. *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) adalah *musyarakah* atau *syirkah* dalam rangka kepemilikan rumah antara BUS atau UUS dengan nasabah, dimana penyertaan (*sharing*) kepemilikan rumah oleh BUS atau UUS akan berkurang yang disebabkan pembelian secara bertahap oleh nasabah.
5. Uang Jaminan (*Deposit*) adalah uang yang harus diserahkan oleh nasabah kepada BUS atau UUS dalam rangka kepemilikan rumah yang dilakukan dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT).
6. Uang Muka (*Down Payment*) adalah pembayaran di muka atau uang muka secara tunai yang sumber dananya dari debitur (*self financing*) dalam rangka pembelian kendaraan bermotor.

## II. PENERAPAN KEBIJAKAN PRODUK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DAN PEMBIAYAAN KENDARAAN BERMOTOR

Dalam menyalurkan KPR iB dan KKB iB, BUS dan UUS wajib:

- A. menerapkan manajemen risiko sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tanggal 2 November 2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, dalam rangka memitigasi berbagai risiko yang melekat pada penyaluran KPR iB dan KKB iB, terutama risiko kredit dan risiko likuiditas; dan
- B. menerapkan prinsip kehati-hatian antara lain dengan menyusun kebijakan dan prosedur secara tertulis yang akan menjadi acuan dalam penyaluran KPR iB dan KKB iB dengan berpedoman pada:
  1. Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah;
  2. Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah;
  3. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijaksanaan Perkreditan Bank bagi Bank Umum;
  4. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/31/DPbS tanggal 7 Oktober 2008 perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah; dan
  5. Surat Edaran Bank Indonesia ini.

III. RUANG ...

### III. RUANG LINGKUP PENGATURAN KPR iB DAN KKB iB

#### A. KPR iB

1. Ruang lingkup KPR iB meliputi pembiayaan KPR iB yang diberikan oleh BUS dan UUS kepada nasabah perorangan dalam rangka kepemilikan rumah tinggal, termasuk rumah susun atau apartemen dengan tipe bangunan lebih dari 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), namun tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko.
2. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 1, tidak berlaku untuk KPR iB dalam rangka pelaksanaan program perumahan Pemerintah Indonesia berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### B. KKB iB

Ruang lingkup KKB iB meliputi pembiayaan yang diberikan oleh BUS dan UUS kepada nasabah untuk pembelian kendaraan bermotor.

### IV. PENGATURAN *FINANCING TO VALUE* PADA KPR iB

- A. FTV diberlakukan terhadap KPR iB yang menggunakan akad *murabahah* atau *akad istishna'*.
- B. Perhitungan FTV yang merupakan perbandingan antara nilai pembiayaan terhadap nilai agunan, adalah sebagai berikut:
  1. nilai pembiayaan ditetapkan berdasarkan harga pokok pembiayaan yang diberikan kepada nasabah sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan; dan
  2. nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai pengikatan agunan oleh BUS dan UUS.

C. FTV ...

- C. FTV KPR iB sebagaimana dimaksud pada huruf B ditetapkan paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen).
- V. PENGATURAN PENYERTAAN (*SHARING*) DAN UANG JAMINAN (*DEPOSIT*) PADA KPR iB
- A. Penyertaan (*sharing*) BUS atau UUS dalam rangka kepemilikan rumah diberlakukan terhadap KPR iB dengan skema *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ).
- B. Penyertaan (*sharing*) BUS atau UUS sebagaimana dimaksud pada huruf A ditetapkan paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen) dari harga perolehan rumah.
- C. Uang Jaminan (*Deposit*) dalam rangka kepemilikan rumah diberlakukan terhadap KPR iB dengan akad IMBT.
- D. Uang Jaminan (*Deposit*) sebagaimana dimaksud pada huruf C ditetapkan paling rendah sebesar 20% (dua puluh persen) dari harga perolehan rumah yang disewakan kepada nasabah.
- E. Uang Jaminan (*Deposit*) sebagaimana dimaksud pada huruf D akan diperhitungkan sebagai uang muka pembelian rumah pada saat akad IMBT jatuh tempo. Dalam hal nasabah tidak mengambil opsi untuk membeli rumah, maka Uang Jaminan (*Deposit*) tersebut dikembalikan kepada nasabah.
- VI. PENGATURAN UANG MUKA (*DOWN PAYMENT*) PADA KKB iB
- A. Uang Muka (*Down Payment*) KKB iB ditetapkan sebesar persentase tertentu dari harga pembelian kendaraan bermotor yang dibiayai oleh BUS atau UUS.

B. Uang ...

B. Uang Muka (*Down Payment*) sebagaimana dimaksud pada huruf A ditetapkan sebagai berikut:

1. paling rendah 25% (dua puluh lima persen), bagi kendaraan bermotor roda dua atau roda tiga;
2. paling rendah 30% (tiga puluh persen), bagi kendaraan bermotor roda empat untuk keperluan non produktif;
3. paling rendah 20% (dua puluh persen), bagi kendaraan bermotor roda empat atau lebih untuk keperluan produktif.

Kriteria kendaraan bermotor untuk keperluan produktif adalah sebagai berikut:

- a. merupakan kendaraan yang memiliki izin untuk angkutan orang atau barang yang dikeluarkan oleh pihak berwenang; dan/atau
- b. diajukan oleh perorangan atau badan hukum yang memiliki izin usaha tertentu yang dikeluarkan oleh pihak berwenang dan digunakan untuk mendukung kegiatan operasional dari usaha yang dimilikinya.

## VII. TATA CARA PENGENAAN SANKSI

1. Bank Indonesia meminta BUS atau UUS untuk menghentikan kegiatan produk KPR iB dan/atau KKB iB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah dalam hal BUS atau UUS melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir IV.C, butir V.B, butir V.D, dan butir VI.B Surat Edaran Bank Indonesia ini.

2. BUS...

2. BUS atau UUS yang tidak menghentikan kegiatan produk KPR iB dan/atau KKB iB sesuai permintaan Bank Indonesia sebagaimana dimaksud pada huruf A, dikenakan sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

#### VIII. KETENTUAN LAIN-LAIN

- A. Besaran FTV untuk KPR iB sebagaimana dimaksud dalam butir IV.C, besaran penyertaan (*sharing*) untuk KPR iB sebagaimana dimaksud dalam butir V.B, dan besaran Uang Jaminan (*Deposit*) untuk KPR iB sebagaimana dimaksud dalam butir V.D, serta besaran Uang Muka (*Down Payment*) untuk KKB iB sebagaimana dimaksud dalam butir VI.B dapat disesuaikan dari waktu ke waktu sesuai dengan kondisi perekonomian Indonesia.
- B. Bank Indonesia melakukan pemantauan terhadap pelaksanaan Surat Edaran Bank Indonesia ini antara lain melalui pelaporan Sistem Informasi Debitur (SID) oleh BUS dan UUS maupun melalui pengawasan dan pemeriksaan BUS dan UUS.

#### IX. KETENTUAN PERALIHAN

BUS dan UUS yang telah memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai penyaluran KPR iB dan/atau KKB iB sebelum Surat Edaran ini berlaku, wajib menyesuaikan kebijakan dan prosedur KPR iB dan/atau KKB iB serta menyampaikannya kepada Bank Indonesia paling lambat pada tanggal 31 Maret 2013.

#### X. KETENTUAN...

## X. KETENTUAN PENUTUP

Ketentuan mengenai besaran FTV untuk KPR iB sebagaimana dimaksud dalam butir IV.C, besaran penyertaan (*sharing*) untuk KPR iB sebagaimana dimaksud dalam butir V.B, dan besaran Uang Jaminan (*Deposit*) untuk KPR iB sebagaimana dimaksud dalam butir V.D, serta besaran Uang Muka (*Down Payment*) untuk KKB iB sebagaimana dimaksud dalam butir VI.B mulai berlaku pada tanggal 1 April 2013.

Surat Edaran Bank Indonesia ini mulai berlaku pada tanggal 27 November 2012

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Surat Edaran Bank Indonesia ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Demikian agar Saudara maklum.

BANK INDONESIA,

HALIM ALAMSYAH  
DEPUTI GUBERNUR